

Menden

# Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Menden-Lendringesen sucht einen neuen Wirkungskreis

Objektnummer: 24351024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 819 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351024
Wohnfläche	ca. 290,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1950

Kaufpreis	349.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 372 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	235.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950



Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie





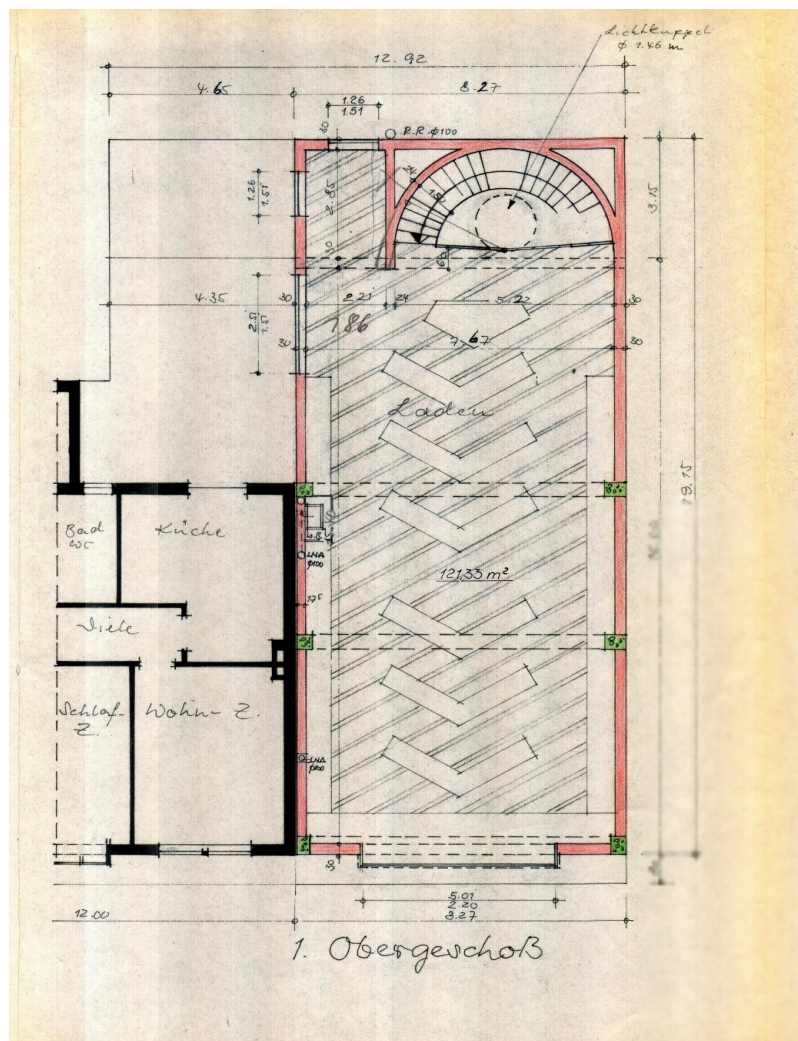
Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Die Immobilie









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in äußerst zentraler Lage direkt an der Hauptstraße in Menden-Lendringsen. Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie zu einer attraktiven Adresse für Bewohner und Gewerbetreibende gleichermaßen. Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Wohnungen: Erstes Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und direktem Zugang zum Garten Wohnfläche: ca. 98 m<sup>2</sup> Derzeit von den Eigentümern selbst genutzt Zweites Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup> Monatliche Kaltmiete: 350,00 Euro Gekündigt zum 30.09.2024 Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup> Monatliche Kaltmiete: 500,00 Euro Gekündigt zum 30.09.2024 Gewerbefläche im Erd- und Ersten Obergeschoss: Das Ladenlokal im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss wird ebenfalls von den Eigentümern genutzt und bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit für verschiedene Gewerbebetriebe. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Die Immobilie verfügt über zwei Garagen, zwei Stellplätze sowie ein Carport, was ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher gewährleistet. Zustand und Modernisierungsbedarf: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand, jedoch sind einige Modernisierungen erforderlich, um den aktuellen Standards gerecht zu werden. Hierzu gehören: Erneuerung der Heizungsanlage Dämmung des Dachs Innengestaltung der Ladenfläche Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Mieterstruktur aus, was für eine stabile und zuverlässige Einnahmequelle sorgt. Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Menden-Lendringsen bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit ein wenig Modernisierungsaufwand kann diese Immobilie zu einem noch attraktiveren Wohn- und Geschäftsort werden. Ideal für Kapitalanleger, die eine gepflegte Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Umgestaltung der Lendingser Hauptstraße in Menden-Lendringsen ist ein bedeutendes Projekt, das derzeit im Fokus steht. Ziel der Maßnahmen ist es, die Attraktivität der Straße sowohl für Anwohner als auch für Besucher zu erhöhen. Dies umfasst verschiedene Bau- und Modernisierungsprojekte, die das allgemeine Erscheinungsbild und die Funktionalität der Straße verbessern sollen. Ein zentraler Bestandteil der Umgestaltung ist die Erneuerung der Infrastruktur. Dazu gehören der Ausbau der Gehwege, die Installation neuer Beleuchtungssysteme und die Verbesserung der Verkehrssicherheit durch neue Markierungen und Überwege. Darüber hinaus werden auch ästhetische Aspekte berücksichtigt, wie die Begrünung der Straße und die Einrichtung von Sitzgelegenheiten, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Umgestaltung ist Teil eines größeren Stadtentwicklungsplans, der darauf abzielt, das



gesamte Stadtbild von Menden-Lendringens zu modernisieren und lebenswerter zu gestalten. Neben baulichen Veränderungen sind auch Maßnahmen zur Förderung des Einzelhandels und der Gastronomie entlang der Lendringser Hauptstraße geplant, um die wirtschaftliche Dynamik in diesem Bereich zu stärken. Diese Veränderungen sollen nicht nur die Lebensqualität der Bewohner verbessern, sondern auch Menden-Lendringens als attraktiven Standort für Besucher und Investoren positionieren. Die genauen Zeitpläne und die einzelnen Maßnahmen werden von der Stadtverwaltung Menden kontinuierlich bekannt gegeben und aktualisiert. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Ausstattung und Details

- Grundbesitzabgaben für 2024 3.568,51 Euro
- 819 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- 2 Garagen
- 1 Carport
- 2 Stellplätze
- 3 Wohnungen (88 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 103 m<sup>2</sup>)
- 1 Ladenlokal im EG und OG
- sehr zentrale Lage



**Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt zentral in Menden-Lendringsen, direkt an der Hauptstraße, was eine optimale Erreichbarkeit und Sichtbarkeit gewährleistet. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Menden ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Menden grenzt im Norden an die Stadt Fröndenberg/Ruhr im Kreis Unna, im Nordosten an die Gemeinde Wickede (Ruhr) im Kreis Soest und im Osten an die Stadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis. Die Nachbarstädte Balve im Süden, Hemer im Südwesten und Iserlohn im Westen gehören auch dem Märkischen Kreis an. Das Stadtgebiet gehört teilweise zum Naturpark Sauerland-Rothaargebirge. Das Schützenwesen in Menden hat eine Vielzahl von Vereinen hervorgebracht. Menden besitzt ein ausgedehntes Wanderwegenetz, das von der Ortsabteilung des Sauerländischen Gebirgsvereins betreut wird. Der überregionale Ruhrtal Radweg führt durch das Stadtgebiet. In Menden kreuzen sich die beiden Bundesstraßen 7 und 515. Die B 515 verbindet als Nord-Süd-Strecke das Hönnetal mit dem Ruhrgebiet und die B 7 die größeren westlich gelegenen Städte wie Hagen und Iserlohn mit dem östlich gelegenen Arnsberg. Die Stadt gehört der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL) an. Der Busverkehr wird heute überwiegend von der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) und der Busverkehr Ruhr-Sieg (BRS) sowie dem Bürgerbus Menden durchgeführt.

Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24351024 - 58710 Menden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)